



**Municipio**

Cugnasco,  
8 novembre 2016

Risoluzione municipale  
**645 – 7.11.2016**

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3**

**Concessione del credito d'investimento di Fr. 650'000.- per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano**

Signor Presidente,  
signore e signori Consiglieri comunali,

con questo Messaggio l'Esecutivo propone al Consiglio comunale lo stanziamento del credito d'investimento indicato, che va ad aggiungersi al credito di Fr. 950'400.- concesso al Municipio dal Legislativo comunale nella seduta straordinaria del 27 maggio 2013 (cfr. il MM no. 28 del 10.4.2013) e al credito supplementare di Fr. 150'000.- inerente specificamente l'allestimento del catasto delle canalizzazioni del comparto di Gerra, secondo la decisione del Consiglio comunale del 30 marzo 2015 (cfr. il MM no. 69 del 24.2.2015). Complessivamente, per tutto quanto concerne il nuovo strumento pianificatorio e per gli studi specialistici di supporto, ad esempio del Piano generale di smaltimento delle acque (PGS) del comparto di Gerra, l'Esecutivo dispone attualmente di un credito di Fr. 1'100'400.-.

**1. Le proprietà pubbliche nella zona centrale di Gerra Piano**

Nel comparto racchiuso tra Via Cantonale, Via Centrale, Via Terricciuole e Via Rèsega, il Comune di Cugnasco-Gerra e la Parrocchia di Gerra Verzasca e Piano sono proprietari di una vasta superficie, precisamente (cfr. annessa planimetria 1:1500, documento 1):

a) Comune:

- no. 124, m<sup>2</sup> 4'055 (casa comunale, scuola dell'infanzia Piazza del Centro, Casa Rustica);
- no. 272, m<sup>2</sup> 1'721 (cimitero);
- no. 132, m<sup>2</sup> 694 (strada e posteggio Via Cons. G. Vosti);
- no. 136, m<sup>2</sup> 422 (strada Via al Parco);
- no. 137, m<sup>2</sup> 757 (scuola dell'infanzia di Via al Parco);
- no. 150, m<sup>2</sup> 261 (Via al Parco).

b) Parrocchia:

- no. 147, m<sup>2</sup> 5'684 (chiesa, casa parrocchiale, parco giochi, Piazza del Centro e strada Via al Parco).

## **2. La situazione pianificatoria**

Il primo piano regolatore (PR) del comparto di Gerra risale al 1965. Era limitato al piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico e accompagnato da un Regolamento edilizio.

Nel 1974 vennero iniziati gli studi di un nuovo PR, per adattarlo alle norme della Legge edilizia del 19 febbraio 1973.

Poco prima, il 17 marzo 1972, entrarono in vigore alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio, le cosiddette "zone verdi" (Decreto federale urgente su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio). Questi atti furono la prima e vera pianificazione territoriale a livello federale e cantonale che separarono nettamente il territorio edificabile da quello non edificabile. Questa data ritorna ancora oggi applicabile quando si tratta di valutare, da parte del Dipartimento del territorio, interventi edilizi ad edifici ubicati fuori zona edificabile e sorti prima del 1972. Il 24 settembre 1980 l'allora Dipartimento dell'ambiente (DA) pubblicava il piano delle zone edificabili provvisorie e delle zone di pianificazione, in applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e del Decreto esecutivo (cantonale) sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (DEPT).

Il 22 dicembre 1981 l'allora Dipartimento dell'ambiente formulava l'esame preliminare sul progetto di nuovo PR che venne trasmesso al Consiglio comunale nel 1984. L'adozione da parte del Consiglio comunale di Gerra Verzasca avvenne il 30 settembre 1986, mentre l'approvazione del Consiglio di Stato risale al 31 maggio 1988. Contro alcune parti del PR furono presentati ricorsi al Gran Consiglio (all'epoca era la prima istanza di ricorso in materia successiva all'approvazione del piano da parte del Governo; oggi, l'istanza di ricorso è il Tribunale cantonale amministrativo) tutti postulanti l'inserimento di terreni in zona edificabile.

Per quanto riguarda questo comparto al momento dell'adozione del PR il Consiglio comunale, contrariamente alla proposta municipale, su proposta della Commissione speciale del piano regolatore, decise di rimandare ad un piano particolareggiato (PP) la definizione della situazione urbanistica del centro di Gerra Piano, e meglio dell'area precisata nell'annesso 2.

Dopo un travagliato iter iniziato nel 1987 (il progetto di PP sostenne anche l'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio) il Municipio, sollecitato da una mozione presentata in Consiglio comunale il 30 maggio 1994, proponeva al Legislativo di abbandonare il PP e di conferire all'Esecutivo l'incarico di redigere una variante di PR per la pianificazione del comparto in esame (cfr. Messaggio municipale no. 65 del 7 febbraio 1995). La proposta venne accolta dal Legislativo il 9 marzo 1995. I motivi che indussero la Municipalità a formulare tale proposta furono di natura politica, segnatamente, tanto da parte del Comune quanto dal partner principale - la Parrocchia -, nel frattempo era venuto a mancare il necessario consenso al progetto. Inoltre, il lungo lasso di tempo intercorso (otto anni) non aveva consentito al progetto di PP di giungere ad una svolta decisiva quanto alla sua condivisione. Inoltre, negli anni, la situazione finanziaria era peggiorata al punto di imporre l'abbandono dell'intero progetto che, sia per il Comune sia per la Parrocchia di Gerra Verzasca e Piano, avrebbe comportato investimenti di parecchi milioni di franchi.

La successiva variante di PR presentata dal Municipio al Consiglio comunale nella seduta del 9 ottobre 1995, pur ottenendo l'adesione della maggioranza dei membri del Legislativo, non raggiunse però la fatidica soglia della maggioranza assoluta richiesta dalla Legge organica comunale (LOC) per l'adozione del piano regolatore (e di sue varianti).

Da allora questo tassello è rimasto senza precise indicazioni a livello pianificatorio, salvo l'adozione della variante di PR, avvenuta il 27 settembre 1989, che permise la realizzazione dell'ampliamento del cimitero. Concretamente, dal profilo giuridico, il comparto non è ancora compiutamente pianificato.

L'Esecutivo di Gerra Verzasca, non ritenne di insistere nel presentare una pianificazione del comparto dato il succedersi, a diverse riprese, di proposte di collaborazione intercomunale e di aggregazione che, in buona sostanza e per diversi motivi (in particolare la distribuzione delle infrastrutture nel comprensorio di Gerra/Cugnasco/Gerre di Sotto) non permettevano di definire gli insediamenti a carattere pubblico. Al riguardo si citano i seguenti atti e procedure puntuali:

- 24.9.1996 mozione "*Per una più intensa collaborazione intercomunale*", sospesa dal Consiglio comunale il 28 ottobre 1998 in attesa di una decisione, sempre ad opera del Legislativo, sulla mozione di cui al seguente punto (cfr. MM no. 54 del 22.9.1998). Analoga mozione venne presentata al Consiglio comunale di Cugnasco;
- 19 gennaio 1998: mozione proponente l'avvio della procedura relativa alla fusione del Comune di Gerra Verzasca con il Comune di Cugnasco, con le Gerre di Sotto, e della frazione di Gerra Verzasca con Brione, Frasco e Sonogno;
- 14.12.1998: il Consiglio comunale di Cugnasco respinse la mozione "*Per una più intensa collaborazione intercomunale*";
- 25.2.1999: costituzione dell'Associazione Comune nuovo per promuovere la creazione di un unico nuovo Comune nel territorio situato ai lati del torrente Riarena;
- 14.6.1999: il Consiglio comunale di Gerra Verzasca, a seguito del Messaggio municipale no. 59 dell'8 aprile 1999, e conseguentemente alla posizione assunta dal Comune di Cugnasco, respinge la mozione "*Per una più intensa collaborazione intercomunale*";
- 30.10.2000: sempre il Consiglio comunale di Gerra Verzasca, sul Messaggio municipale no. 8 del 19 settembre 2000, approva la mozione del 19 gennaio 1998 con l'inflessione che si propone "*...la fusione dei Comuni di Gerra Verzasca e di Cugnasco e le Gerre di Sotto, nel senso che è dato incarico al Municipio di chiedere al Consiglio di Stato di avviare lo studio per le aggregazioni menzionate, ai sensi della vigente legislazione in materia di fusione e separazione dei comuni*";
- primavera 2001: al Consiglio di Stato è presentata la petizione popolare che chiede l'avvio dello studio di aggregazione tra i Comuni di Gerra Verzasca, Cugnasco e il Quartiere delle Gerre di Sotto del Comune di Locarno;
- 23.2.2005: il Gran Consiglio boccia il progetto di costituzione del Comune di Cugnasco-Gerre;
- 10.1.2006: i Municipi di Cugnasco e di Gerra Verzasca presentano al Consiglio di Stato l'istanza di avvio dello studio di aggregazione tra i due Comuni;
- 17.9.2007: il Gran Consiglio decreta la costituzione del Comune di Cugnasco-Gerra, a far tempo dalle elezioni comunali avvenute il 20 aprile 2008.

È evidente che nel contesto testé ricordato, che si è trascinato per una dozzina di anni, è stato concretamente impossibile arrivare ad una nuova impostazione pianificatoria per l'area in narrativa.

In verità, come si vedrà nel capitolo successivo, qualche significativo approccio si presentò successivamente tra il 2005 e il 2009.

### 3. La pianificazione futura della zona centrale di Gerra Piano

Come accennato all'inizio, il Municipio, mettendo in pratica gli obiettivi della legislatura 2012/2016, con il Messaggio municipale no. 28 del 10 aprile 2013 ha proposto al Consiglio comunale la concessione del credito d'investimento necessario all'allestimento di un nuovo PR, unificato, per l'intero comprensorio di Cugnasco-Gerra. L'Esecutivo comunale ha deciso di compiere questo passo anche perché i vigenti PR - risalente al 1972 quello di Cugnasco e al 1988 quello di Gerra -, per quanto attiene gli interventi del Comune nella realizzazione di infrastrutture pubbliche, non dispongono più del necessario spazio di manovra. Ne è un esempio la zona centrale di Gerra Piano.

L'Esecutivo ha già compiuto i primi e significativi passi relativi al nuovo strumento pianificatorio (oltre all'allestimento del catasto delle canalizzazioni, pubbliche e private, del comparto di Gerra). Infatti, il 10 luglio 2015 è stato trasmesso al Dipartimento del territorio (DT) per una verifica d'ordine generale (articolo 25 della Legge sullo sviluppo territoriale, LST) il *Piano di indirizzo territoriale (PIT)*. Purtroppo, ad oltre un anno di distanza, il DT non ha ancora consegnato il rapporto relativo all'esame preliminare del documento. La situazione di stallo purtroppo ritarda le ulteriori fasi di pianificazione di competenza comunale. Nel frattempo, però, il Municipio ha approfondito le problematiche pianificatorie relative alla zona centrale di Gerra Piano, con particolare riferimento all'impellente necessità di avviare una prima fase di costruzione nel settore della scuola dell'infanzia e per dare anche alla Parrocchia la necessaria base pianificatoria a supporto di quanto ha intenzione di realizzare sulla sua proprietà nel settore sud del parco giochi.

Comunque, nel 2005, il Municipio di Gerra Verzasca incaricò il pianificatore, lo Studio habitat.ch di Bellinzona/Airolo, di allestire una variante di PR. Vennero approntate alcune varianti che focalizzavano l'attenzione sulle necessità della scuola dell'infanzia, la creazione di un nuovo magazzino, i bisogni della Parrocchia, l'uso del parco pubblico e la sistemazione della piazza. I documenti, che portano la data del 17 luglio 2008, si componevano di una scheda di edificabilità e di arredo e una valutazione dei costi di attuazione. Sempre nell'estate del 2008 il tutto si è poi bloccato in quanto l'Esecutivo di Cugnasco-Gerra intendeva concentrare la progettualità, le energie e le forze in campo disponibili – tanto della compagine municipale stessa, quanto dell'Amministrazione comunale – soprattutto sulla costituzione del nuovo Comune di Cugnasco-Gerra (amministrazione, servizi e regolamenti) e l'ampliamento del Centro scolastico comunale. In seguito, soprattutto l'insediamento della scuola dell'infanzia, è poi stato ripreso nella primavera del 2011, con l'idea di trasferire nel tempo e in questa zona tutte le strutture della scuola dell'infanzia. Si ricorda lo studio di fattibilità degli architetti Cristiano Bianchi e Fabrizio Sartorio del 6 maggio 2011, aggiornato il 17 ottobre 2011. Questi documenti sono poi stati oggetto di una rielaborazione, rispettivamente completazione il 14 marzo 2013 e il 10 dicembre 2013. Per quanto attiene questi studi ed anche quelli svolti prima ed indicati nel capitolo 2 si rimanda all'allegato 3 che è servito quale base di discussione nell'incontro avvenuto il 24 febbraio 2015 con il Consiglio parrocchiale. Si richiama il fatto che alcune informazioni contenute nello stesso non sono più attuali a seguito delle nuove decisioni assunte dal Municipio nell'ambito in esame.

Riguardo alla Parrocchia si ricorda il progetto di edificazione del nuovo edificio parrocchiale, preparato dall'arch. Roberto Casavecchia il 10 gennaio 2012.

Nell'allestimento e nell'approfondimento del PIT ci si è però resi conto che la pianificazione della zona centrale di Gerra non poteva trovare una pronta soluzione nel contesto del nuovo PR: i lunghi tempi d'elaborazione e procedurali fino all'approvazione di una revisione generale di un PR molto probabilmente entrerebbero in conflitto con la volontà del Municipio di giungere alla realizzazione di alcune nuove sezioni di scuola d'infanzia in tempi brevi. Per questo motivo nel contesto del PIT è stata formulata una proposta insediativa di massima, proposta sulla quale la Sezione dello sviluppo territoriale del DT ha formulato in data 20 ottobre 2015 un preavviso consultivo, cui ha fatto seguito un incontro chiarificatore il 14 dicembre 2015, che sono alla base dell'impostazione di lavoro ora sottoposta per approvazione al Consiglio comunale.

La proposta consiste

- ❖ nello sviluppare un concorso urbanistico-architettonico in due fasi, con una prima parte di valenza urbanistica per la definizione dell'auspicato sviluppo insediativo nel suo complesso del comparto Centro Gerra e una seconda parte di valenza architettonica per precisare a livello di progetto edificatorio la realizzazione di tre sezioni di SI (fino alla domanda di costruzione);
- ❖ nel consolidare a PR il progetto architettonico tramite un piano particolareggiato ai sensi dell'articolo 53 LST attraverso il quale la procedura pianificatoria e quella edilizia vengono unificate, dando quindi il via libera alla fase realizzativa.

In questo modo questo comparto viene approfondito e attuato in modo distinto - seppur parallelamente alla stesura del nuovo PR - mediante una procedura separata utilizzando anche strumenti diversi. A sostegno di questa soluzione si consideri quanto segue:

- 1) la presenza di una vasta area di proprietà pubblica;
- 2) ai contenuti pubblici da inserire in quest'area: scuola dell'infanzia, chiesa, casa parrocchiale, centro per attività/sala multiuso della Parrocchia, cimitero, magazzino comunale, protezione civile (posti protetti per la popolazione), parco giochi;
- 3) in ambito di edificazioni pubbliche l'obiettivo del Municipio è di disporre (priorità 1), entro cinque anni, di due nuove sezioni della scuola dell'infanzia (SI) a Gerra Piano e (priorità 2), entro dieci anni, considerare il possibile spostamento alle Gerre dell'attuale sezione di SI presente a Cugnasco;
- 4) aspetti urbanistici: occorre mettere in risalto la chiesa e dare un assetto urbanistico forte e chiaro al comparto;
- 5) conservare il vuoto come elemento di valore arredandolo a piazza e come parco pubblico;
- 6) anche in futuro Piazza del Centro dovrà continuare a svolgere la funzione di piazza del Paese e permettere lo svolgimento di manifestazioni che coinvolgono la popolazione;
- 7) promuovere un'architettura di qualità;
- 8) ipotizzare la demolizione completa dell'ex casa comunale. Infatti, la vetustà, il carattere dell'edificio, il suo stato e la sua posizione all'interno del comparto, non rendono più proponibile il mantenimento della costruzione.

Le opzioni procedurali disponibili a livello pianificatorio sono stabilite dalla LST, e in proposito si propone di far capo al citato nuovo strumento pianificatorio codificato all'articolo 53 (*Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire*) secondo il quale:

- 1) *Il piano particolareggiato vale quale autorizzazione a costruire se definisce il progetto di costruzione nel dettaglio di una domanda di costruzione.*
- 2) *Devono essere adempite le seguenti condizioni:*
  - a) *gli oggetti da approvare devono essere presentati in modo separato dal piano particolareggiato, di principio secondo le prescrizioni delle relative procedure d'autorizzazione a costruire,*
  - b) *la documentazione relativa alla domanda di costruzione non soggiace alla procedura di partecipazione né all'esame preliminare, ma deve essere allegata per conoscenza al piano particolareggiato,*
  - c) *dopo l'adozione del piano particolareggiato da parte del Legislativo comunale, il Municipio procede alla pubblicazione del medesimo unitamente alla documentazione relativa alla domanda di costruzione,*
  - d) *il Consiglio di Stato approva il piano particolareggiato e rilascia l'autorizzazione a costruire con decisione globale. Esso decide i ricorsi contro l'uno o l'altra,*
  - e) *per le varianti di progetto che configurano una modifica di poco conto del piano particolareggiato si applica la procedura relativa alle modifiche di poco conto,*
  - f) *le altre varianti di progetto sono decise in base alle relative procedure d'autorizzazione a costruire.*
- 3) *Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli.*

Pertanto, a disporre di un progetto al livello di domanda di costruzione che funga da base per il suddetto PP, considerando gli importi d'opera in discussione e il rispetto dei requisiti posti dalla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), sono state esaminate le seguenti opzioni che, nel dettaglio, risultano dall'annessa tabella (documento 4):

- Opzione 1: concorso urbanistico in due fasi per l'allestimento del piano particolareggiato (PP) per tutto il comparto (si tenga presente che tre le opzioni considerano l'intera area del PP) e concorso d'architettura per la realizzazione di tre sezioni di SI;
- Opzione 2: procedura mista in due fasi con l'assegnazione di mandati in parallelo per il progetto urbanistico e successivo concorso d'architettura per la costruzione di tre sezioni di SI;
- Opzione 3: procedura mista in due fasi con l'assegnazione di mandati in parallelo per l'allestimento del PP e mandato diretto per l'insediamento di una sola sezione di SI.

La scelta del Municipio è andata a favore dell'Opzione 1 che, rispetto alle altre possibilità, seppur impegnativa, presenta i seguenti vantaggi:

- ❖ impostazione complessiva ottimale per una soluzione coordinata a lungo termine, in particolare per la parte comunale;
- ❖ è assicurata la coerenza progettuale per lo sviluppo della scuola dell'infanzia con un'unica procedura e un unico progettista che opera nelle diverse fasi indipendentemente dalla durata nel tempo di una realizzazione che risulterà forzatamente suddivisa in più tappe.

L'Opzione 2 è stata scartata in quanto molto più impegnativa anche a livello procedurale, oltre che più costosa, rispetto all'Opzione 1. Pure l'Opzione 3 è stata eliminata poiché non idonea al raggiungimento degli obiettivi, in particolare non potendo garantire la dovuta coerenza nello sviluppo nel tempo della realizzazione di tre sezioni di SI.

#### **4. Relazione con il programma di legislatura e il piano finanziario (PF)**

Il PF 2014-2018 (pagina 6) contiene una serie di previsioni per investimenti relativi alle seguenti attività:

- progettazione risanamento SI Cugnasco e Gerra Piano Piazza del Centro: Fr. 100'000.- (2016);
- progettazione nuova sezione SI Gerra + parco giochi: Fr. 50'000.- (2016) e Fr. 80'000.- (2017);
- realizzazione nuova sezione SI + parco giochi: Fr. 1'900'000.- (2017).

Evidentemente, le nuove indicazioni date dal presente Messaggio sostituiscono le precedenti previsioni.

## 5. Piani e tempi di realizzazione

Come risulta sempre dalla tabella annessa, l'intera procedura (parte urbanistica e concorso di progetto) richiederanno un tempo di almeno 16 mesi. Le incognite sono legate ai tempi, abbastanza lunghi, dell'amministrazione cantonale nell'evadere le procedure di esame delle proposte pianificatorie e ad eventuali ricorsi soprattutto nell'ambito dei processi di appalto dei mandati, per cui riteniamo realistico considerare circa 2 anni per lo svolgimento di questi lavori preparatori di carattere progettuale, in coda ai quali il Municipio potrà sottoporvi la necessaria domanda di credito per passare alla fase realizzativa della nuova scuola d'infanzia.

## 6. Calcolo dei costi e modalità di finanziamento

Sempre con riferimento alla tabella annessa redatta dallo Studio habitat.ch, i costi da assumere sono i seguenti:

| <b>Prestazione</b>  | <b>Fr.</b>        |
|---|-------------------|
| Concorso urbanistico-architettonico                       | 160'000.--        |
| Progettazione architettonica (per domanda di costruzione) | 400'000.--        |
| Procedura pianificatoria                                  | 20'000.--         |
| Altre spese diverse                                       | 20'000.--         |
| <b>Totale intermedio</b>                                  | <b>600'000.--</b> |
| IVA 8%  | <b>48'000.--</b>  |
| Arrotondamento  | 2'000.--          |
| <b>COSTO COMPLESSIVO</b>                                  | <b>650'000.--</b> |

Tutto l'onere è a carico del Comune.

Comunque, si segnala e si precisa che solamente per motivi contabili, legati al fatto che si tratta di un progetto allestito nell'ambito della pianificazione del territorio, la spesa è interamente contabilizzata nel Dicastero Ambiente e Pianificazione del territorio, Servizio Pianificazione del territorio. Infatti, oltre Fr. 400'000.- (parte della spesa per il concorso urbanistico e architettonico e interamente quella della progettazione architettonica) concernono direttamente la realizzazione delle nuove sedi scolastiche dell'infanzia. In sostanza, con la procedura che si propone di attualizzare attraverso il presente Messaggio, l'assunzione degli oneri di progettazione riguardanti la scuola è soltanto anticipata.

## 7. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Applicando il tasso di interesse dello 0,5% e quello di ammortamento del 30% (spese di pianificazione) l'onere annuo iniziale a carico della gestione corrente, derivante da questa fase strettamente pianificatoria, risulta di circa Fr. 200'000.-.

Inoltre, la stima - veramente indicativa - dei costi indotti (manutenzione, riscaldamento, elettricità, pulizia, portineria, ecc.) strettamente legati all'esistenza dei nuovi edifici può essere valutata nella misura del 2,5% dell'investimento lordo (stimato in 5 milioni di franchi), per cui si ha un onere annuo di circa Fr. 125'000.- (Fonte: La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione; Dipartimento del territorio, giugno 2007). A questo importo va aggiunto l'ammortamento annuo (8%) e l'interesse (attualmente lo 0,5%) sull'investimento netto di 4 milioni di franchi, che corrispondono inizialmente a circa Fr. 340'000.- ogni anno. Comunque, si tratta di una stima di grande massima, in quanto nel calcolo occorrerebbe considerare le variazioni degli oneri di gestione degli edifici oggi utilizzati a scuola dell'infanzia.

## 8. Aspetti di procedura

**Preavviso commissionale:** l'esame del Messaggio compete alla Commissione della gestione (articolo 172 della Legge organica comunale - LOC) e alla Commissione opere pubbliche del Consiglio comunale (articolo 23 del Regolamento organico comunale - ROC).

**Collisione di interesse:** nessun Consigliere si trova in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).

**Quoziente di voto:** per l'approvazione dei punti 1 e 2 del seguente dispositivo di deliberazione è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale (almeno 13 voti favorevoli). Per il punto 3 è sufficiente la maggioranza semplice, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere almeno un terzo (9) dei membri del Consiglio comunale (articolo 61 cpv. 1 LOC).

**Referendum facoltativo:** la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

### **PROPOSTA DI DECISIONE**

Il Municipio propone al Consiglio comunale di deliberare come segue:

- 1. Per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano, al Municipio è concesso il credito d'investimento di Fr. 650'000.-.**
- 2. La spesa è messa a carico del conto degli investimenti del Comune, Dicastero Protezione dell'ambiente e sistemazione del territorio, Servizio Pianificazione del territorio.**
- 3. Il credito concesso decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2018.**

PER IL MUNICIPIO

IL SINDACO

Gianni Nicoli

IL SEGRETARIO

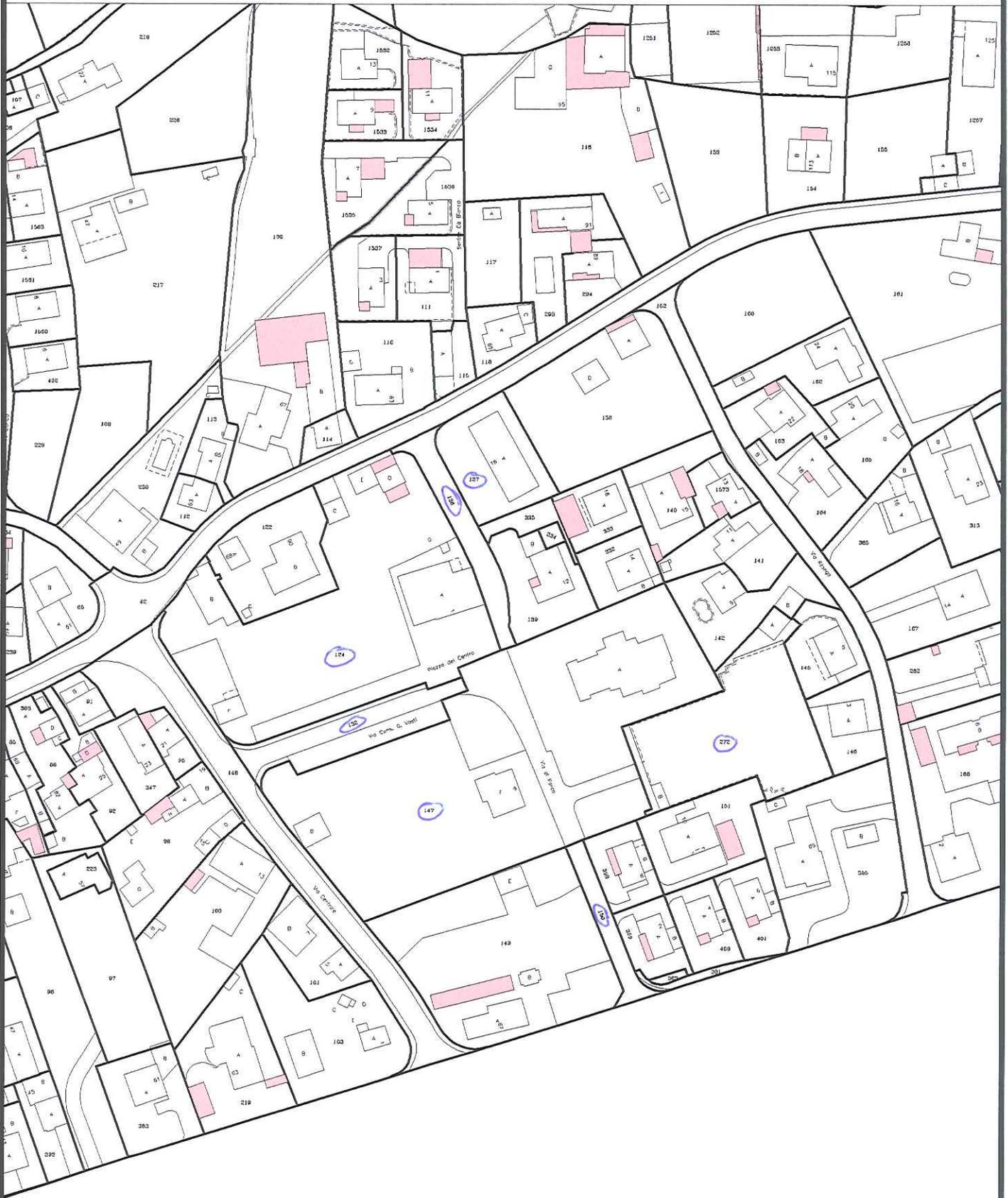
Silvano Bianchi

Commissioni incaricate per l'esame: **Gestione e Opere pubbliche del Consiglio comunale**

Allegati:

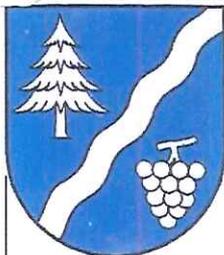
- 1) planimetria 1:1500
- 2) estratto Piano delle zone del PR
- 3) presentazione Pianificazione del comparto Zona Centrale
- 4) tabella di raffronto opzioni di messa in concorrenza

# Comune di Cugnasco-Gerra



scala 1 : 1500





PIANO

RICEVUTO 23 Mag. 2002

REGOLATORE

1:200002

# COMUNE DI GERRA VERZASCA COMPENSORIO PIANO

## PIANO DELLE ZONE

*N.B. LA TRASCRIZIONE HA VALORE INDICATIVO, TENUTO CONTO CHE IL PR ORIGINALE (approvazione CdS 31 maggio 1988) ERA STATO REALIZZATO SU UNA CARTOGRAFIA DIFFERENTE E VI SONO INOLTRE MODIFICHE DI PROPRIETÀ E DI ZONA FORESTALE, IN QUESTO SENSO SONO GIÀ INSERITE LE MODIFICHE ULTIMAMENTE PROPOSTE A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO. IL PIANO INCLUDE ANCHE LE VARIANTI DI PR APPROVATE IN TEMPI SUCCESSIVI E LE MODIFICHE ACCOLTE DAL GRAN CONSIGLIO A SEGUITO DI RICORSI.*

**MINA &  STUDIO D'ARCHITETTURA E URBANISTICA**

**PARTNERS SA**

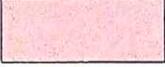
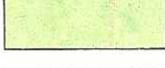
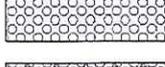
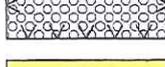
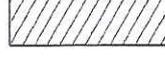
ENEA MINA  
FRANCESCO PEDRINA

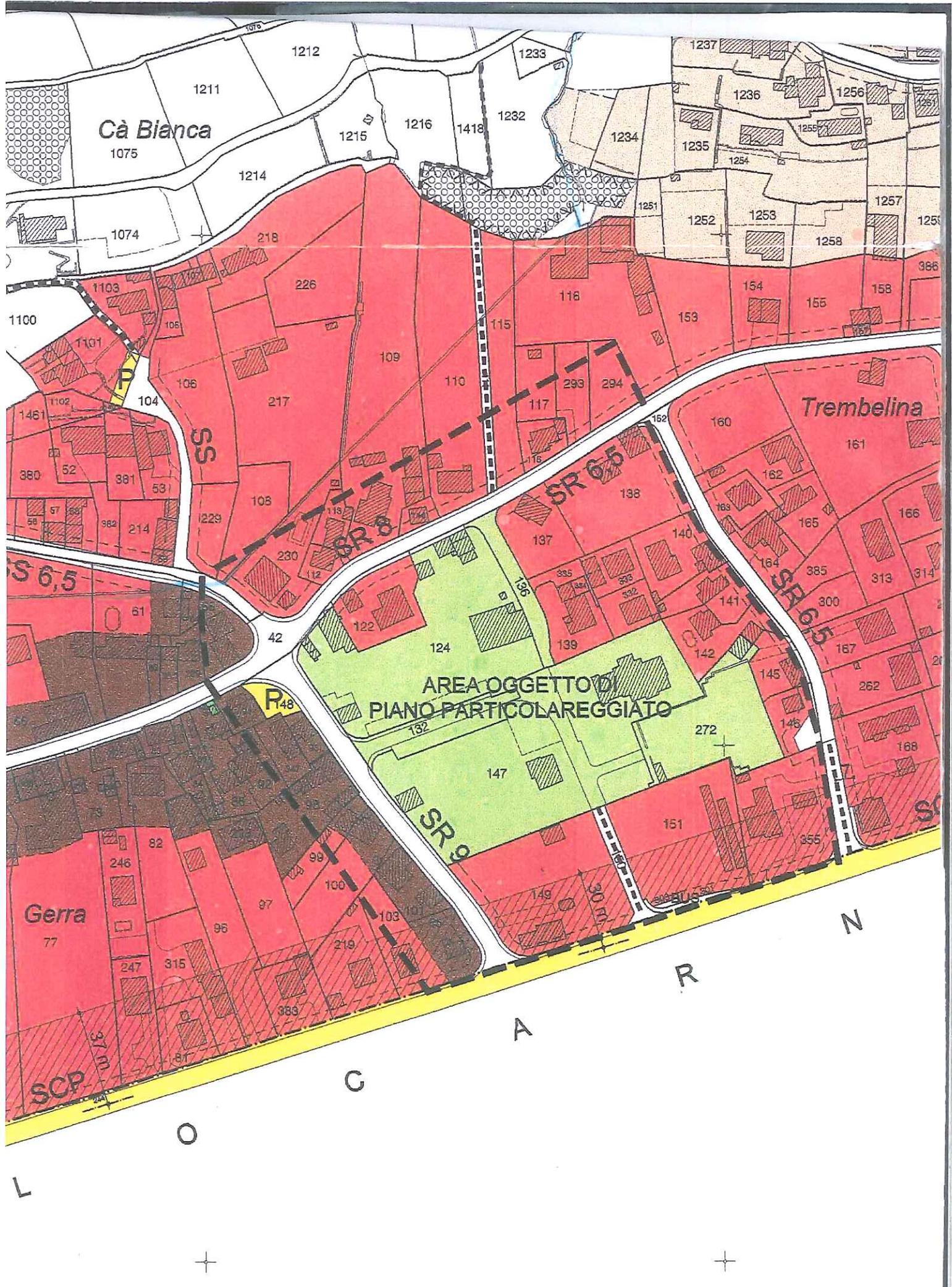
arch. urbanista SIA OTIA FSU - REG A  
arch. dipl. ETHZ SIA - planif. ETHZ/NDS

Via Centrale 13 tel. 091 825 82 21  
6500 Bellinzona fax 091 826 42 13

**M A G G I O 2 0 0 2**

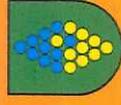
# LEGENDA

|   |       |  |                           |
|---|-------|--|---------------------------|
|    | NP    | ZONA DEI NUCLEI TRADIZIONALI DEL PIANO   |                           |
|    | R3P   | ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA<br>per residenze primarie                         | ( I.s. = 0,60 I.o = 30% ) |
|    | R2a   | ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA  | ( I.s. = 0,45 I.o = 30% ) |
|    | R2P   | ZONA PER RESIDENZE PRIMARIE  | ( I.s. = 0,45 I.o = 30% ) |
|    | Ar    | ZONA ARTIGIANALE   | ( I.s. = 1,00 I.o = 50% ) |
|    | AP-EP | ZONA PER ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO                              |                           |
|    | PP-IP | AREA OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO<br>PER INFRASTRUTTURE D'INTERESSE PUBBLICO |                           |
|    |       | TERRITORIO FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI  |                           |
|    |       | AREA FORESTALE INDICATIVA  |                           |
|   |       | LIMITE AREA FORESTALE ACCERTATA (LFo art. 10 cpv 2)                                |                           |
|  |       | POSTEGGI   |                           |
|  |       | STRADA DI COLLEGAMENTO PRINCIPALE  |                           |
|  |       | ESTENSIONE DELLA ZONA OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (v. art. 42 NAPR)         |                           |
|  |       | FASCIA ALBERATA (v. art. 36 NAPR)  |                           |
|  |       | ZONA EDIFICABILE SOGGETTA ALL' ART. 31 OIF   |                           |



Comune di Cugnasco-Gerra  
**Pianificazione comunale**  
**Comparto speciale**  
**ZONA CENTRALE GERRA**

Incontro con il Municipio e Parrocchia del 24.2.2015



studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

**Indice della presentazione**

1. Cronologia dei vari studi
2. Stato giuridico della pianificazione vigente
3. Aspetti importanti da considerare
4. Brevi immagini delle proposte sin qui emerse
5. Immagini del luogo
6. Valutazioni sul modo di procedere

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

2

**I. Cronologia dei vari studi**

**Cronologia dei vari studi**

- Progetto Piano particolareggiato del 24.11.1992 e Esame preliminare del DT in data 8.3.1994. Segue la mozione della Lega dei Ticinesi del 30.5.1994 con proposta di abbandonare il PP. Infine il Municipio licenziò il MM n. 65 del 7.2.1995 per proporre di sostituire il PP con una variante di PR, presentata con MM n. 81 il 9.1995.
- Proposta della variante di PR – Scheda di edificabilità e di arredo e Valutazione dei costi di attuazione, studio [habitat.ch](http://habitat.ch), 17.7.2008
- Scuole dell'infanzia – Studio di fattibilità, arch. Cristiano Bianchi e arch. Fabrizio Sartorio, prime proposte del 6.5.2011, agg. 17.10.2011
- Nuovo edificio parrocchiale Gerra Piano, arch. Roberto Casavecchia, 10.01.2012
- Scuole dell'infanzia – Studio di fattibilità, arch. Cristiano Bianchi e arch. Fabrizio Sartorio, 14.03.2013, agg.10.12.2013

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

3

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

4



2. Stato giuridico della pianificazione vigente



studio habitat.ch

5

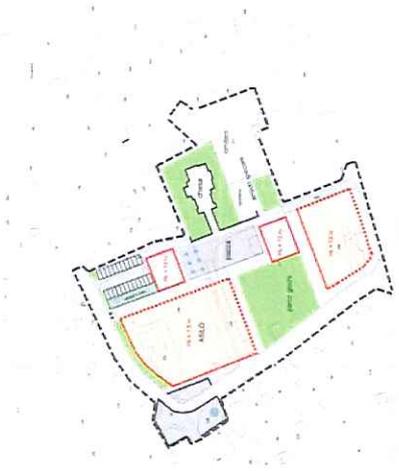
Estratto PR vigente e proposta variante PR 2008



studio habitat.ch

6

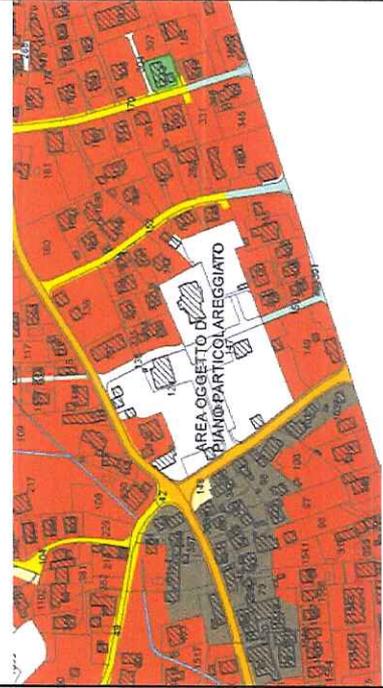
Proposta Piano d'edificabilità e arredo 2008



studio habitat.ch

7

Estratto PR vigente (da trascrizione recente in geodati)



studio habitat.ch

8

**Punti principali della Variante di PR del 1995 MM n. 81)**

- **Azzonamento:**
  - Zona RP4 sui mapp. 149-151 con un aumento dei parametri edificatori (s., altezza massima e riducendo Via alla Chiesa a semplice passo pedonale) allo scopo di riuscire ad edificare rispettando l'arretramento dalla strada cantonale anche per rispetto OIF) e garantendo l'insediamento di attività commerciali e di servizio.
  - Mantenimento della zona RP3 sul mapp. 122
  - Zona AP-EP comprendente la chiesa, il cimitero, la casa comunale, la scuola materna, l'area di edificazione abitativa e commerciale limitata alla proprietà della Parrocchia)
  - Posteggi pubblici lungo Via alla Chiesa spostata per metterla in asse con la chiesa

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

9

**Piani estratti della Variante 1995**

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

10

**3. Aspetti importanti da considerare**

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

11

**Un concetto urbanistico per una nuova identità territoriale**

**Compito:**  
la revisione delle basi pianificatorie nel nuovo contesto regionale

**Punto di partenza:**  
una visione urbanistica e paesaggistica di tutto il territorio intesa come linea guida per un rinnovato PR

**Obiettivi in termini urbanistici:**

1. Caratterizzare il territorio con luoghi che potranno apparire particolari, in modo che il Comune possa avere una propria identità territoriale, meglio riconoscibile rispetto ad oggi.
2. Migliorare la qualità degli insediamenti costruiti riqualificando gli spazi pubblici e il paesaggio naturale.

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

12

## Obiettivi e indirizzi del MUNICIPIO ns. proposte tematiche per una nuova visione terr.

I temi indicati dal Municipio sono ripresi e focalizzati sotto le seguenti 5 piste tematiche

### CUGNASCO-GERRA:

1. le sue vocazioni e una nuova identità
2. nella città Ticino e nel Parco del Piano di Magadino
3. vivibile in un paesaggio di qualità
4. cultura, turismo e salute
5. uso misurato del suolo e dell'energia, ottimizzazione dell'urbanizzazione

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

13

## Obiettivi e indirizzi del MUNICIPIO secondo capitolato d'oneri – RM 2318 / 28.1.14

Cogliere l'occasione per valorizzare in misura non invasiva il territorio, promuovendo nuovi insediamenti e attirando nuovi contribuenti

1. Valorizzazione territorio e rispetto ambiente
2. Promozione spazi verdi
3. Conferma vocazione res.
4. Miglioramento vivibilità
5. Ottimizzazione urbanizz.
6. Valutazione densificazione
7. **AP-EP / Zona centrale**
8. Verifica traffico E-U
9. Rettifica confini edif./catasto
10. Verifica urban. pubblica+priv & Comuni limitrofi)
11. Rivalutazione nuclei collinari e montani
12. Favorire energie rinnovabili
13. Norme chiare e semplici / unificare+assumere parametri maggiori / deroga
14. Mappatura solare

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

14

## Punti principali da prendere in considerazione

- **Contenuti:**
  - Infrastrutture pubbliche in zona AP-EP: casa comunale }, scuola materna, chiesa casa parrocchiale e cimitero + parco giochi pubblico + posteggi
  - Attività commerciali e di servizio }egozi, uffici, bar ...)
  - Contenuti residenziali
- **Aspetti urbanistici:**
  - Mettere in risalto la chiesa e dare un assetto urbanistico forte e chiaro
  - Conservare il vuoto come elemento di valore arredandolo a piazza e come parco pubblico
  - Promuovere un'architettura di qualità

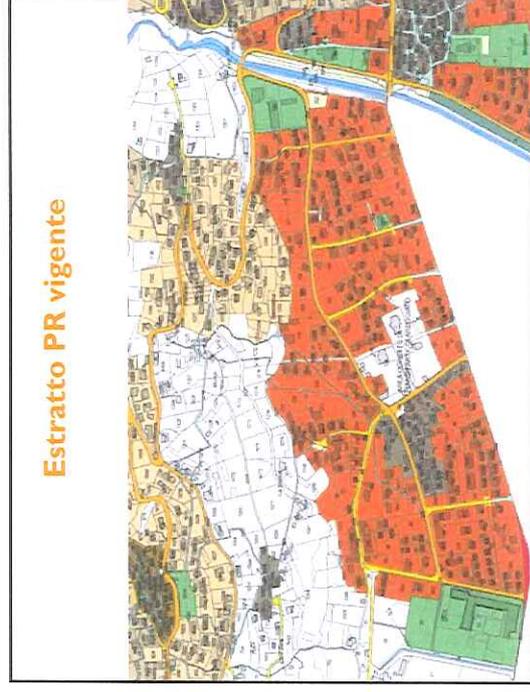
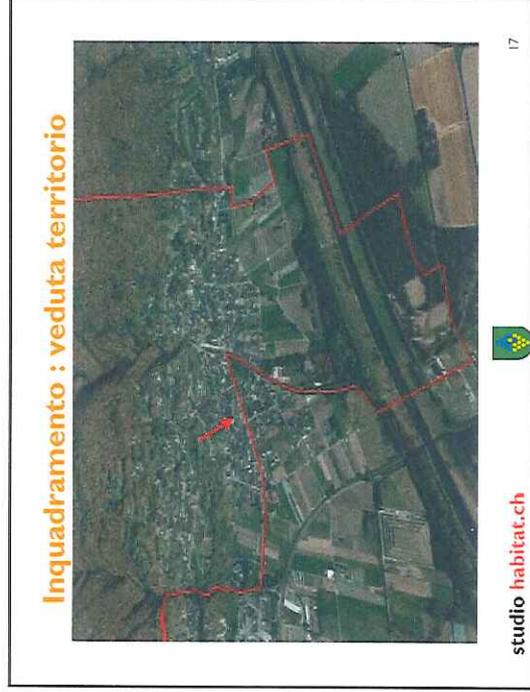
studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

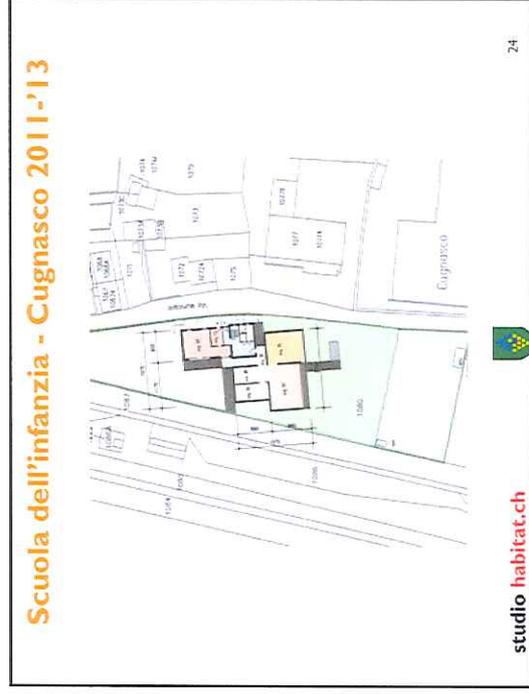
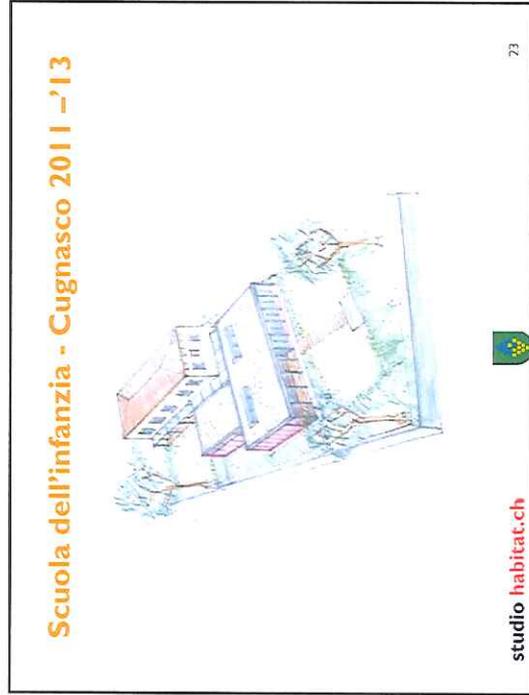
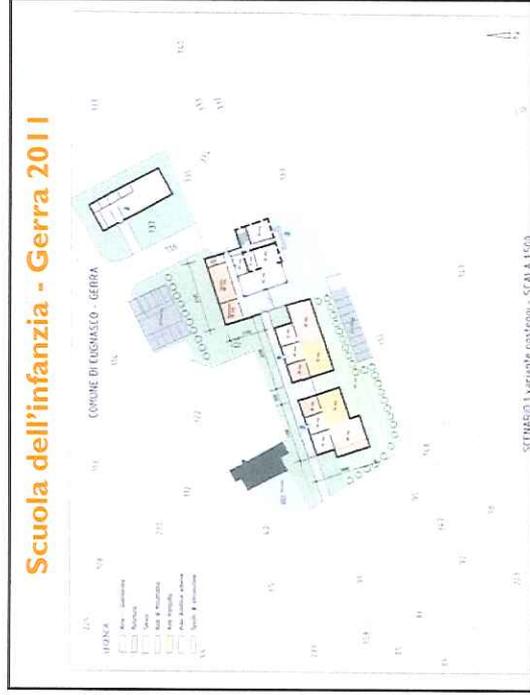
15

## 4. Brevi immagini delle proposte sin qui emerse

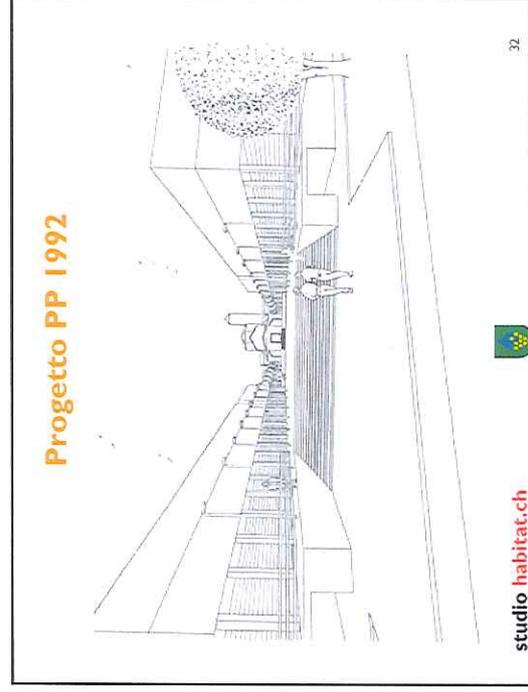
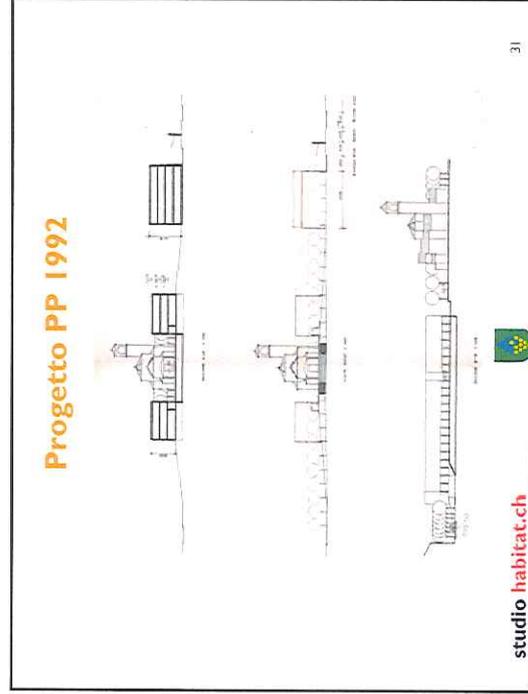
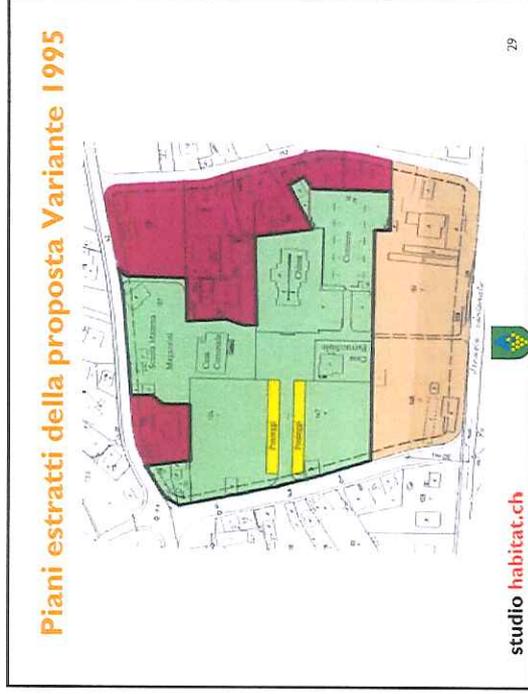
studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

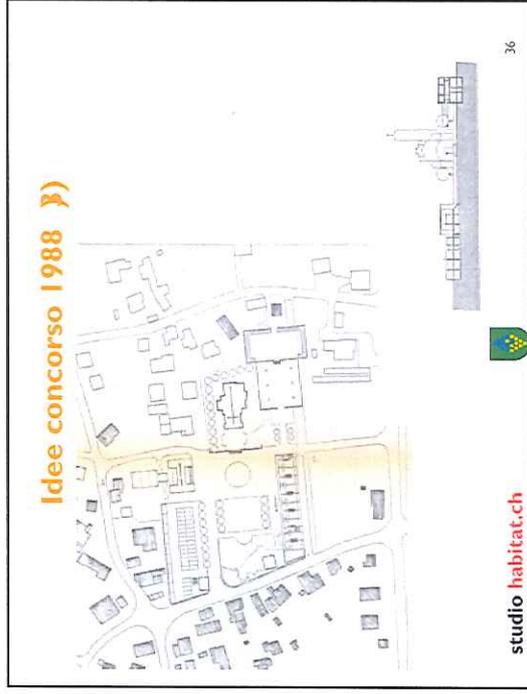
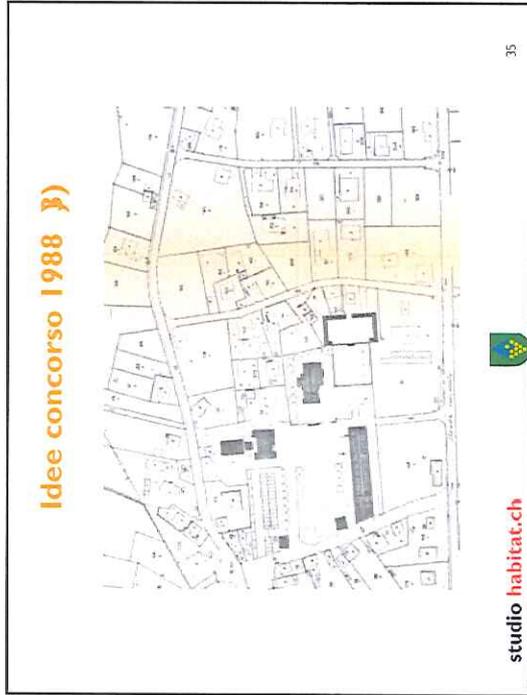
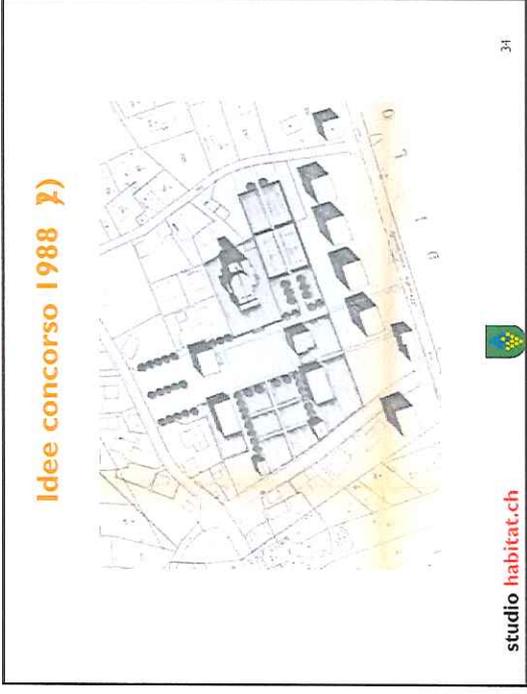
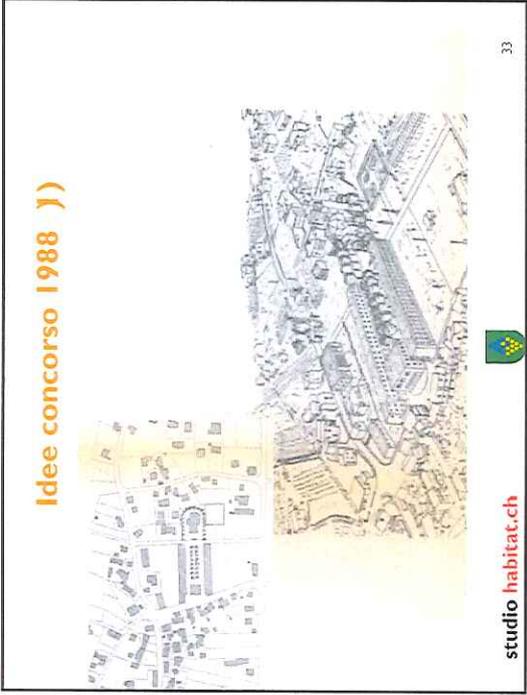
16

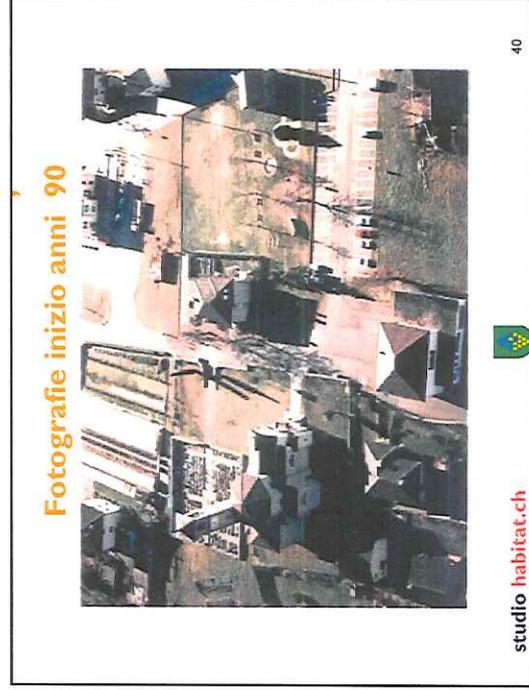
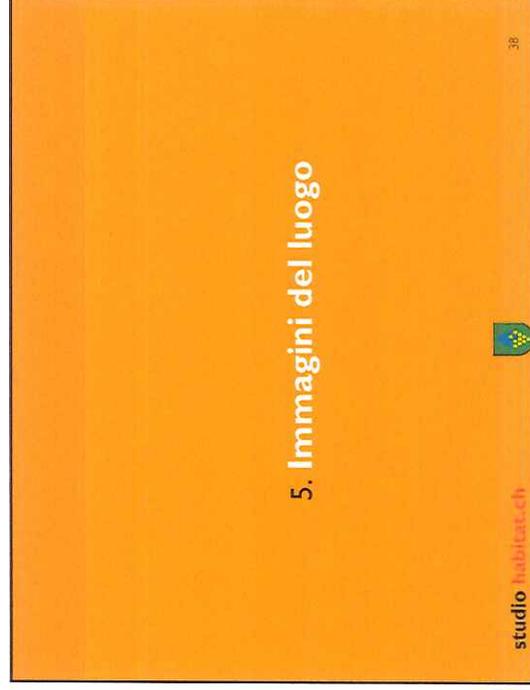


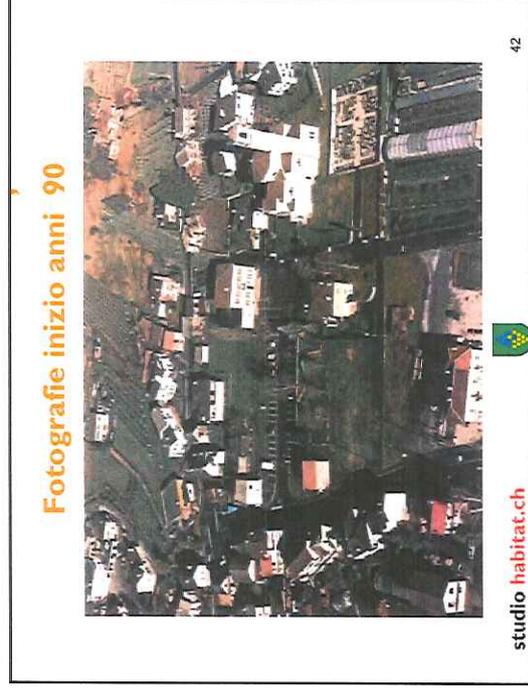
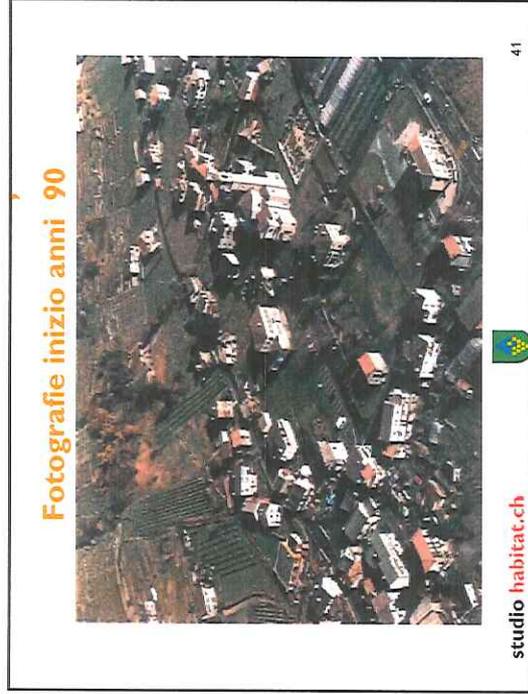


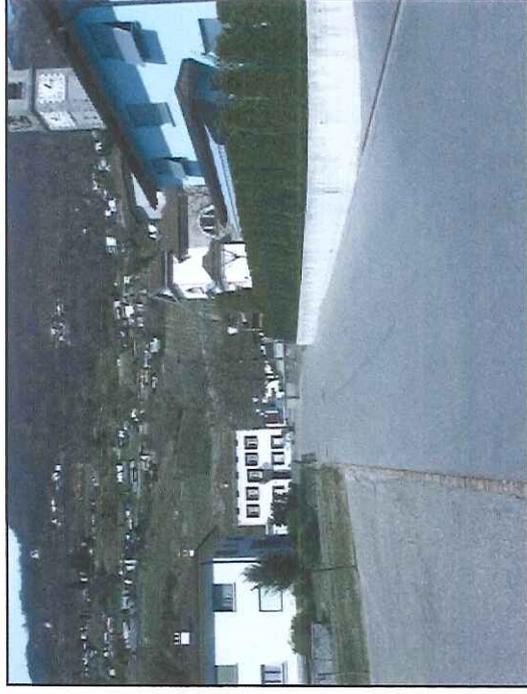
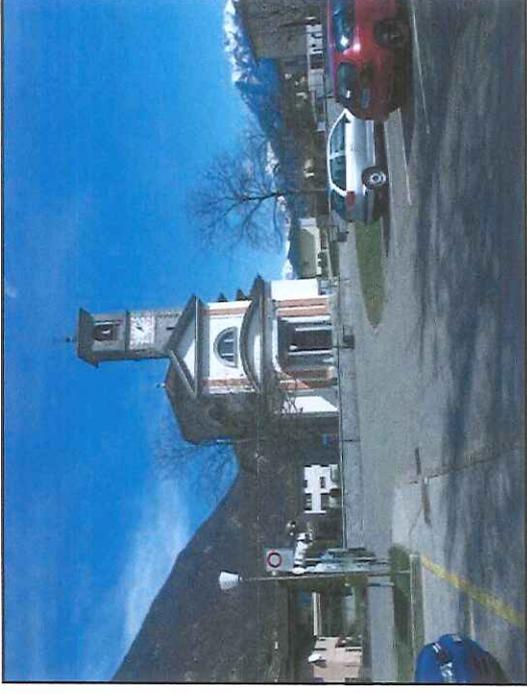
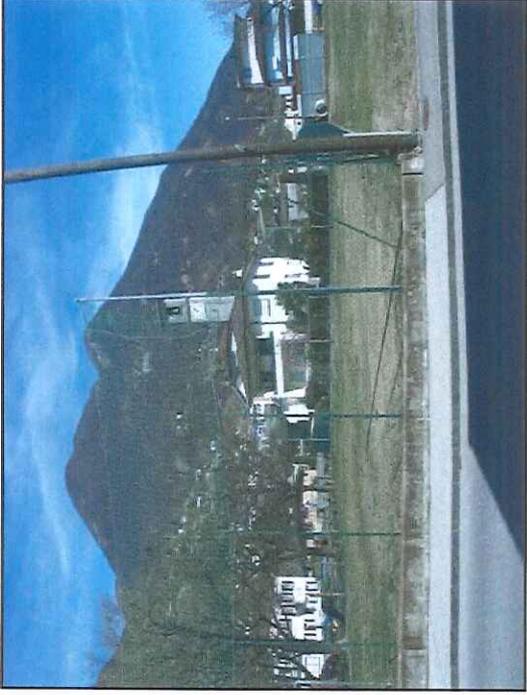


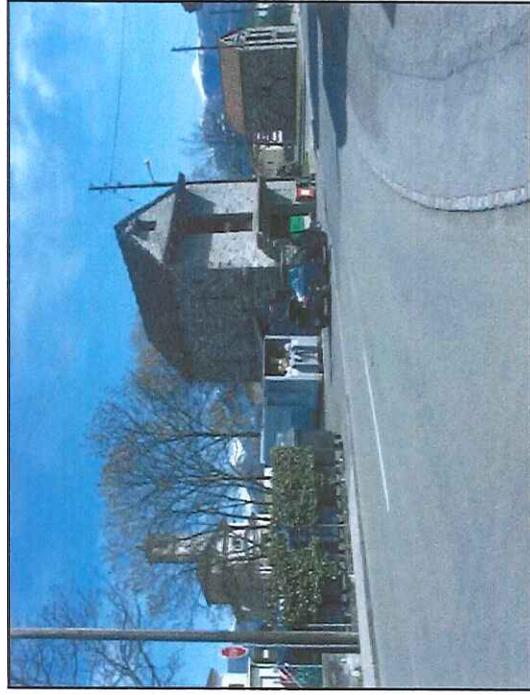














studio **habitat.ch**

6. Valutazioni sul modo di procedere

54

**Punti di discussione del 24.2.2015 ))**

Sono da discutere in particolare:

1. I contenuti / gli azionamenti
2. Impressioni e desideri sull'aspetto del futuro comparto speciale
3. Quale procedura per il seguito ?

studio **habitat.ch**

55

studio **habitat.ch**

56

### Spunti dalla discussione del 24.2.15 ¶)

I contenuti d'interesse per la Parrocchia:

- mantenere la casa attuale anche in ricordo del beneficiatore / pure la ex casa comunale fu costruita da donatori emigrati in America)
- realizzare nuova costruzione con sala multiuso e due appartamenti
- per stimolare un centro d'aggregazione ci vorrebbe un edicola, un bar o piccolo ristorante
- ev. realizzare certi contenuti anche nell'area con l'osteria, verso la strada cantonale, per stimolare il divenire come centro aggregativo
- per lasciare più intatto il verde per il parco giochi, ev. costruire il nuovo stabile della Parrocchia acquistando verso sud dal privato
- opportuno considerare nel comparto spazi per le società e i giovani
- pare che anche il gioco delle bocce interessi di nuovo i giovani

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

57



studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

58

### Spunti dalla discussione del 24.2.15 ¶)

L'aspetto del comparto speciale in futuro:

- un area di pregio da valorizzare con idee unitarie, come da connotazione dei progetti sin qui, elaborati
- luogo da valorizzare come nuovo punto d'incontro per tutte le fasce d'età
- comunque sia: grande importanza di questo comparto per il nuovo Comune, da sfruttare con precauzione senza esagerare con l'edificato)

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)



58

### Punti di discussione del 24.2.15 ¶)

Quale procedura ?

1. Concorso pubblico sul riassetto, urbanistico
2. Concorso di progettazione dell'asilo e delle idee urbanistiche di riassetto del comparto
3. Progetto riassetto urbanistico da confermare in seguito a concorso di progettazione dell'asilo
4. Concorso di progettazione complessivo asilo + piazza + aree svago + edificio parrocchia e dintorni)

studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

59

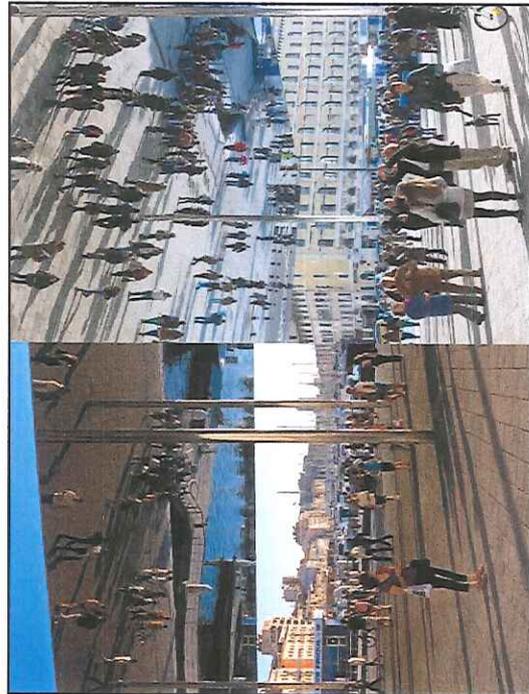
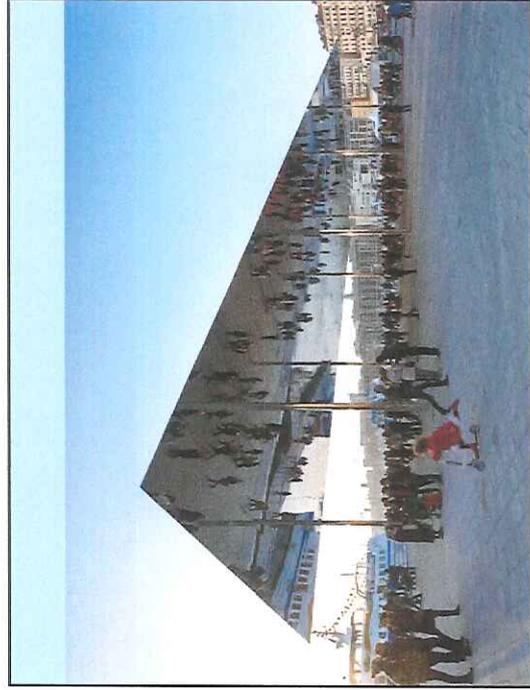
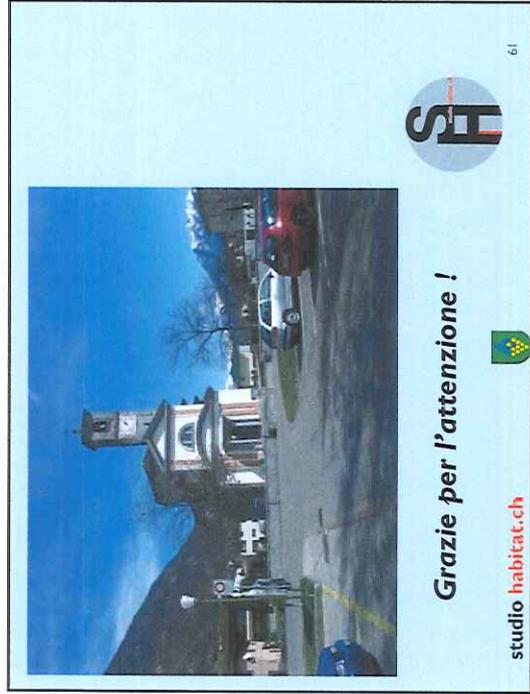


studio [habitat.ch](http://habitat.ch)

60

### Spunti dalla discussione del 24.2.15 ¶)

- L'opzione che appare più idonea è di portare avanti insieme il processo Comune e Parrocchia), con un concorso di progettazione complessivo per l'area, senza dilungarsi troppo con i tempi (urge l'asilo e pure il progetto della Parrocchia).
- Il processo di concorso necessita un periodo di preparazione e svolgimento di ca. 12-18 mesi.
- Nel frattempo a PR Piano d'indirizzo per EP-DT) si indica che il comparto sarà soggetto a procedura di concorso da avviare in parallelo, le cui risultanze saranno codificate in forma di scheda di edificabilità e arredo del comparto.
- In tempi brevi si potrà raccogliere le informazioni necessarie sui contenuti, costi e procedure per il MM di richiesta credito per il concorso.



**Verifica sulle procedure per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto del PP in relazione alla LCPubbe al CIAP**

Base di riferimento: progettare sviluppo urbanistico del comparto del PP, creando le premesse per realizzare a breve 1 sezione di asilo e altre 2 sezioni in un secondo tempo, considerando pure le esigenze edificatorie della Parrocchia e il potenziale edificatorio del fondo dell'Osteria Barera  
 Un PP in base all'art. 53 LST può essere allestito solo in coda alla 2. fase di concorso (presuppone almeno l'allestimento di un progetto edificatorio di massima in forma di DC).

| Descrizione                                | Opzione 1  | Opzione 2   | Opzione 3  |
|--|--|---|--|
| <b>1 Forma di messa in concorrenza</b>     | Concorso in 2 fasi   | Mandati di studio in parallelo e poi concorso                     | Mandati di studio in parallelo e poi diretto   |
| <b>2 Articolazione procedura</b>           |  |   |  |
| 1. fase                                    | 1. F. concorso urbanistico x PP (CIAP)   | 1. F. mandato urbanistico x PP (planovolumetrico)                 | 1. F. mandato urbanistico x PP (planovolumetrico)  |
| 2. fase                                    | 2. F. concorso di architettura 3 sezioni (CIAP)  | 2. F. concorso di architettura 3 sezioni (CIAP)                   | 2. F. mandato diretto solo per 1 sezione   |
| <b>3 Valori di riferimento</b>             |  |   |  |
| (a) costo progetto urbanistico             | 1. F. 12'000.- fr.   | 1. F. 12'000.- fr.  | 1. F. 12'000.- fr.   |
| costo d'opera (approssimativo)             | 5 mio. fr. (escl. parti Parrocchia-private)  | 5 mio. fr. (escl. parti Parrocchia-private)                       | 1.35 mio. fr. (1 sezione)  |
| (b) costo progettazione di riferimento     | 2. F. 480'000.- fr. (ca. 80' massima+ 400' prog. DC)   | 2. F. 480'000.- fr. (ca. 80' massima+ 400' prog. DC)              | 2. F. 149'900.- fr.  |
| <b>4 Principali vantaggi-inconvenienti</b> |  |   |  |
| impostazione soluzione complessiva         | optimum per soluzione coordinata, in particolare per la parte comunale   | come x Opzione 1  | buona base, ma senza verifica di dettaglio come nelle altre opzioni  |
| coerenza progettuale x sviluppo asilo      | assicurata con la scelta di un'unica procedura e di un unico progettista che opera nelle diverse fasi indipendentemente dalla durata nel tempo della realizzazione a tappe | come x Opzione 1  | non assicurata, visto che potranno susseguirsi altri progettisti, con altre soluzioni nella realizzazione delle successive sezioni d'asilo |
| aspetti organizzativi e costi              | soluzione impegnativa  |   | soluzione meno impegnativa nelle prime 2 fasi, ma si posticipa solamente il concorso per la progettazione delle                            |
| <b>4 Aspetti procedurali</b>               |  |   |  |
| procedura pianificatoria                   | PP con art. 53 LST per parte prescelta   | come x Opzione 1  | come x Opzione 1   |
| organizzazione concorso                    | incarico per allestimento bandi 1.F. e 2.F   | come x Opzione 1  | come x Opzione 1   |
| valutazione progetti                       | giuria premiante   | 1.F. Collegio d'esperti giudicante / 2.F. giuria premiante        | 1.F. Collegio d'esperti giudicante / 2.F. gremio giudicante  |
| <b>4 Tempi</b>                             |  |   |  |
| fase preparatoria                          | 3 mesi   | 3 mesi  | 3 mesi   |
| fase urbanistica                           | 4 mesi   | 3 mesi  | 3 mesi   |
| fase architettura                          | 6 mesi   | 6 mesi  | 3 mesi   |
| fase pianificatoria fino prep. atti EP-DT  | 3 mesi   | 3 mesi  | 3 mesi   |
| totale ca.                                 | 16 mesi  | 15 mesi   | 12 mesi  |
| <b>5 Svolgimento</b>                       |  |   |  |
| organizzazione                             | in base CIAP, cap. III RILCPubb/CIAP e Regol. SIA. 142   | 1. LCPubb e SIA. 143 / 2. CIAP, cap. III RILCPubb/CIAP e SIA. 142 | 1. LCPubb e SIA. 143 / 2. LCPubb   |
| costi organizzazione                       | 50'000.- fr.   | 65'000.- fr. (ca. 1.F. 20' + 2.F. 45')                            | 25'000.- fr. (ca. 1.F. 20' + 2.F. 5')  |
| costi premi o indennità                    | 110'000.- fr.  | 130'000.- fr. (ca. 1.F. 40' + 2.F. 90')                           | 40'000.- fr. per 1.F. (2.F. = 0.- fr. / 80' rinviato a 2.+3. sez.)   |

**Note:**

(a) - Area del PP ca. 17'000 mq, di cui oggetto di progettazione ca. 13'000 mq (senza cimitero e parte della Chiesa)

(b) - Progettazione: rif. a Regolamento SIA. 102 con quota prestazioni considerate al 55% (senza DL e altri compiti particolari) / fattori =1 / tar. media 128.- fr/h

fp / 28.4.16 - 13.10.16

valori soglia LCPubb (IVA escl.):

< 150'000 mandato diretto

< 250'000 concorso a inviti

> 250'000 concorso aperto

> 350'000 concorso internazionale (CIAP)

